



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO COMPARATIVA RELATIVA ALL'AZIENDA AGRICOLA SITA IN S.GIOVANNI SUERGIU

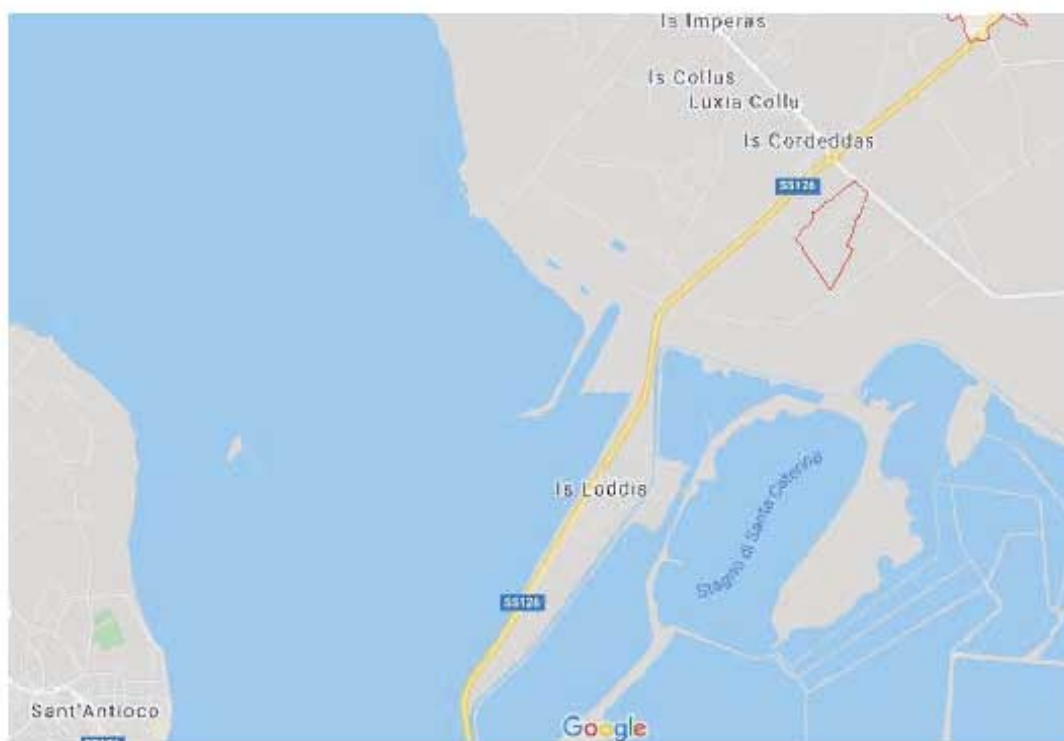
La Dottoressa [REDACTED] nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante pro-tempore dell'A.I.A.S. Sardegna con sede in Cagliari – viale Poetto 312 - ha chiesto ai sottoscritti, ing. Maurizio Martini ed ing. Giovan Battista Giattino, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore venale dell'Azienda Agraria di proprietà dell'A.I.A.S Sardegna sita in comune di San Giovanni Suergiu.

In particolare, in data 10 gennaio 2020 è stato sottoscritto lettera di incarico professionale che disciplina costi e tempi della presente consulenza.

Tutto ciò premesso si espongono, con la presente relazione di stima, i risultati conseguiti.

Breve Descrizione del Bene

L'Azienda in oggetto è stata acquisita con decreto n°1 del Giudice Delegato del fallimento ██████████ del Tribunale di Cagliari in data 4.1.1995 a seguito di incanto celebrato il 7.10.1991, di cui l'A.I.A.S. Sardegna è risultata aggiudicataria per il prezzo di € 382.178. La struttura, situata in comune di San Giovanni Suergiu –località Is Cordeddas- tra il paese omonimo ed il mare, con il sistema stagnale di Santa Caterina, da cui dista circa 1 Km, era destinata ad attività florovivaistica ed allevamento pollame.



Vi si accede dall'abitato, in direzione sud-ovest percorrendo la SS 126 che porta a Sant'Antioco e girando a sinistra per la S.P.77, all'altezza della rotonda di Is Corteddas.

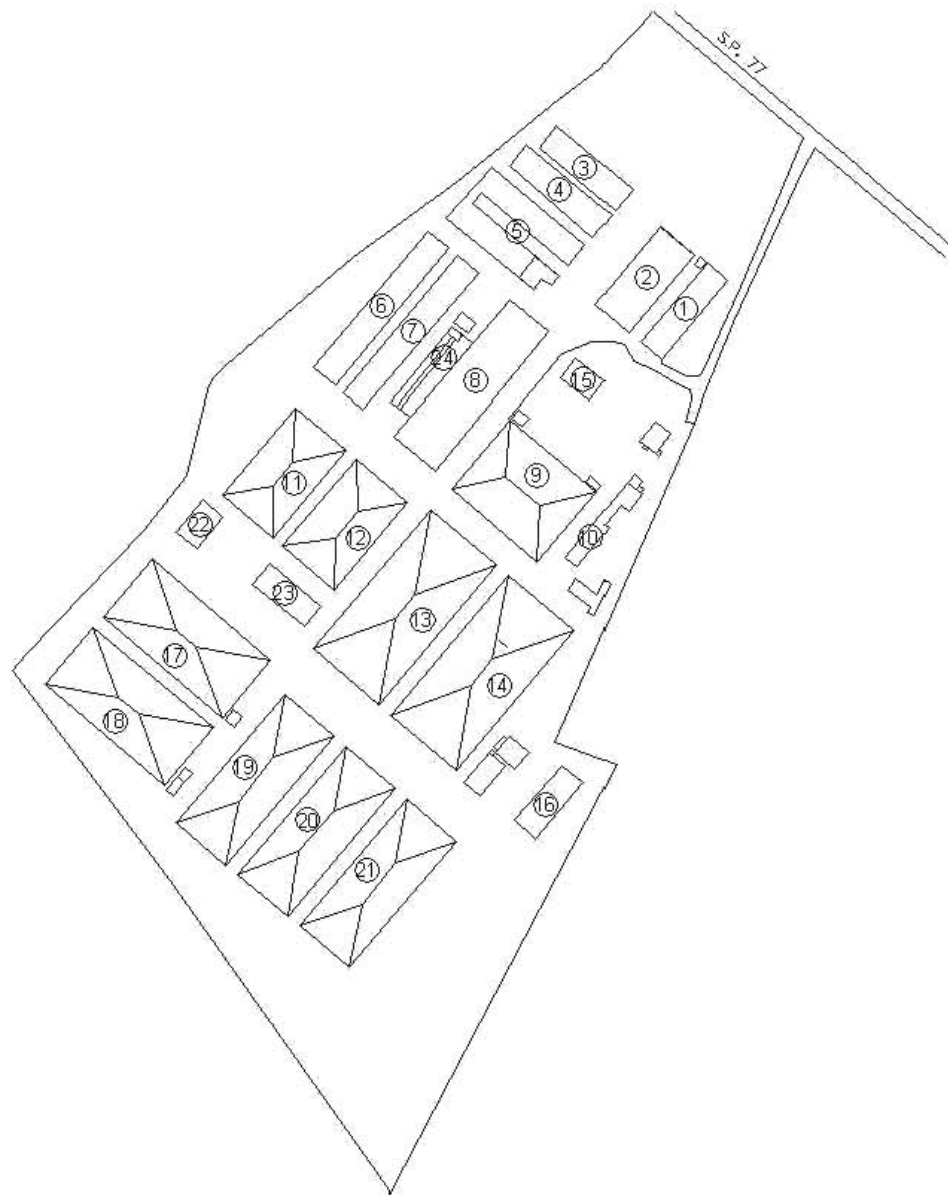
L'Azienda ha una superficie complessiva di Ha 10.86.89 ed è composta dai seguenti mappali, tutti intestati all'A.I.A.S. Sardegna e ricadenti nel Fg.30 di San Giovanni Suergiu, fatta eccezione per il mappale 285 che ricade nel foglio 32:

	Fg.	Mapp.	Coltura	Classe	Superficie
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	104	PASCOLO	1	21 are
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	116	SEMINATIVO	4	3 are 5 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	117	SEMINATIVO	4	15 are 30 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	119	SEMINATIVO	4	6 are 70 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	251	PASCOLO	1	24 are 35 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	252	PASCOLO	1	17 are 20 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	28	PASCOLO	2	53 are 82 ca

SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	406	SEMINATIVO	4	16 are 12 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	407	SEMINATIVO	4	4 are 82 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	408	SEMINATIVO	4	8 are 54 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	409	SEMINATIVO	4	4 are 90 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	410	SEMINATIVO	4	49 are 50 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	411	SEMINATIVO	4	32 are 72 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	412	SEMINATIVO	4	12 are 65 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	413	SEMINATIVO	4	36 are
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	414	SEMINATIVO	4	54 are 17 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	415	SEMINATIVO	4	50 are 81 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	416	SEMINATIVO	4	48 are 24 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	417	PASCOLO	2	60 are 25 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	418	PASCOLO	2	58 are 38 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	419	PASCOLO	2	31 are 50 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	420	PASCOLO	2	30 are 10 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	421	PASCOLO	2	42 are 50 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	422	PASCOLO	2	12 are 95 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	423	PASCOLO	2	24 are 40 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	424	PASCOLO	2	27 are 69 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	425	PASCOLO	2	42 are 40 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	426	PASCOLO	2	28 are 25 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	427	PASCOLO	2	15 are 60 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	428	PASCOLO	2	52 are 79 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	429	PASCOLO	2	29 are 84 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	430	PASCOLO	2	3 are 87 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	431	PASCOLO	2	52 are 81 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	432	PASCOLO	2	61 are 17 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	30	433	PASCOLO	2	47 are 90 ca
SAN GIOVANNI SUERGIU (CA)	32	285	PASCOLO	2	4 are 60 ca

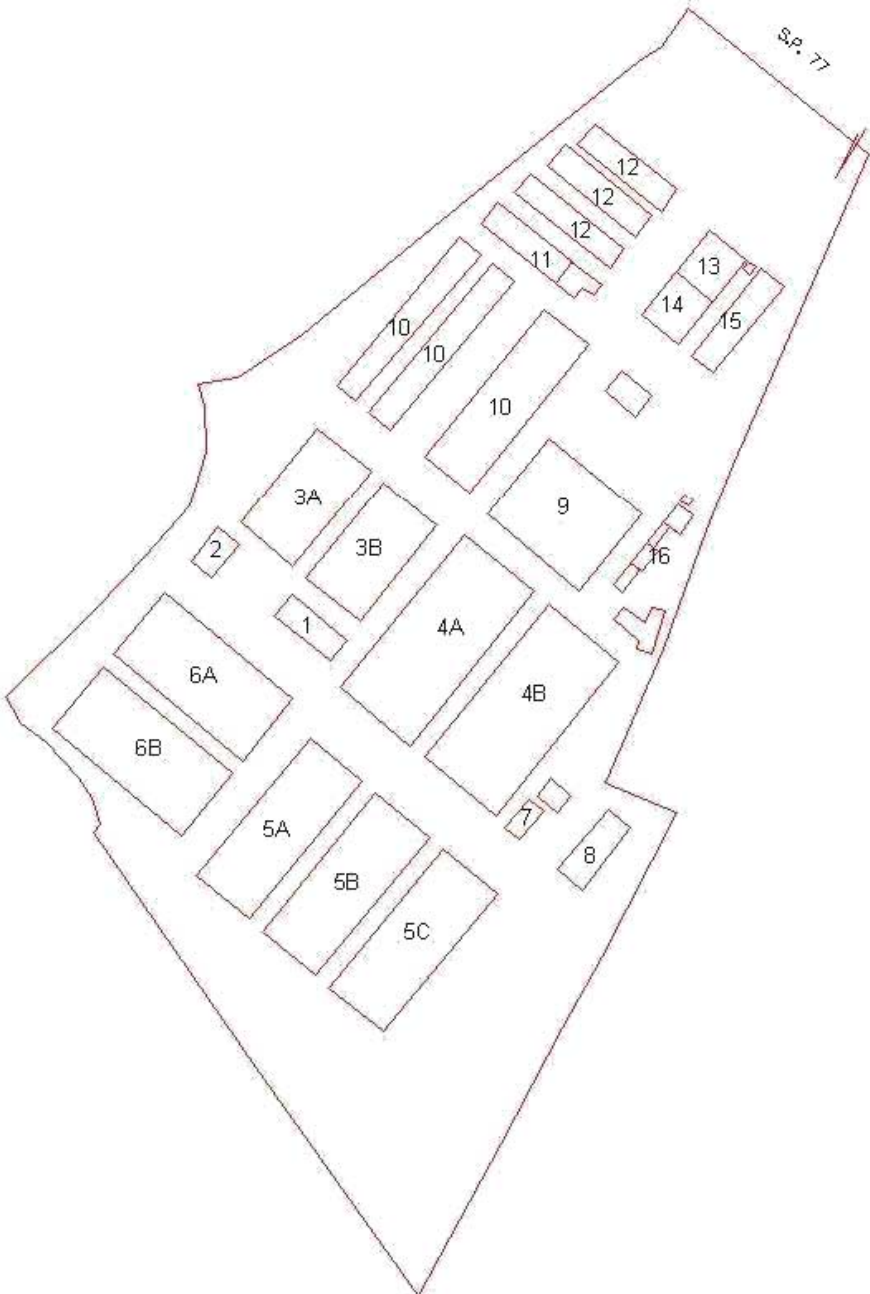
Nel Piano Regolatore Generale del comune di San Giovanni Suergiu l'intera area ricade in zona agricola E ed in fascia C (rischio basso) o area di inondazione per piena catastrofica, tracciata in base a criteri geomorfologici ed idraulici, secondo il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

All'interno dell'Azienda sono situati una serie di manufatti riportati in grafica con l'indicazione delle loro superfici e delle originarie destinazioni. E' riportata anche la grafica seguita in sede di sopralluogo a cui si farà riferimento per la descrizione delle varie strutture e delle loro foto.



AZIENDA AGRARIA SAN GIOVANNI SUERGIU ELENCO IMMOBILI E SUPERFICI		
n°	destinazione	superficie
1	selezione - magazzino - uffici di Direzione	mq. 800
2	capannone allevamento	mq. 1.058
3	capannone allevamento	mq. 602
4	capannone allevamento	mq. 732
5	pulcinaia - magazzini - alloggio custode	mq. 1.361
6	capannone deposizione	mq. 1.123
7	capannone deposizione	mq. 1.123
8	capannone deposizione	mq. 2.205
9	serra	mq. 2.500
10	magazzini - officina - casa - gruppo elettro.	mq. 500
11	serra	mq. 1.806
12	serra	mq. 1.806
13	serra	mq. 3.815
14	serra	mq. 3.815
15	officina	mq. 208
16	serra radicazione essenze	mq. 480
17	serra	mq. 2.895
18	serra	mq. 2.895
19	serra	mq. 2.627
20	serra	mq. 2.627
21	serra	mq. 2.627
22	spogliatoi - magazzini	mq. 250
23	selezione - confezionamento - celle frigo	mq. 430
24	porcilaia	mq. 250
25	Totale superfici	mq. 38.535

Grafica del sopralluogo



Buona parte dei manufatti è rappresentata da serre con struttura metallica e vetri molte delle quali non sono più funzionali al loro scopo e appaiono prive dei più importanti accessori che ne possano ancora garantire l'utilizzo. Parte di esse sono completamente irrecuperabili e quindi da demolire; altre, quelle ristrutturate in epoca recente, richiedono grossi interventi di manutenzione. Stessa cosa dicasi per tutte le strutture adibite un tempo all'allevamento dei polli che si ritiene debbano essere demolite.

Si elencano, nel dettaglio, le strutture che ricadono all'interno dell'Azienda

Struttura 1 – corpo unico di mq.430 in muratura intonacata e tinteggiata a tempera con pavimento in battuto di cemento, copertura piana con pannelli coibentati, infissi in legno. All'interno sono ubicate tre celle frigo, una volta utilizzate per la conservazione dei fiori, di cui solo una funzionante.

Struttura 2 – Corpo di mq.250 adibito a spogliatoi, bagni e magazzino. I pavimenti e gli zoccolini battiscopa sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate a tempera, le porte tamburate in legno, gli infissi esterni in alluminio verniciato e vetri, la copertura piana con pannelli coibentati. I due bagni, separati da antibagno, sono dotati di doccia, lavabo e bidet.

Struttura 3a – Tre serre di complessivi mq.1.806 a struttura metallica e vetri, pavimento in cemento, ciascuna con copertura a 2 falde con altezza di gronda di mt.2,5

ed altezza di colmo di mt.5. L'intelaiatura è completamente arrugginita e molti vetri sono rotti. Le condizioni sono di generale degrado

Struttura 3b – Tre serre di complessivi mq.1.806 a struttura metallica e vetri, pavimento in cemento, ciascuna con copertura a 2 falde con altezza di gronda di mt.2,5 ed altezza di colmo di mt.5, L'intelaiatura è in parte recuperabile. All'interno vi sono due deumidificatori e un impianto di irrigazione a pioggia. Le condizioni generali sono mediocri.

Struttura 4a - Tre serre di complessivi mq.3.815 con stesse caratteristiche di quelle precedenti in pessimo stato di conservazione, del tutto irrecuperabili e quindi soggette a demolizione.

Struttura 4b – Come struttura 4a

Struttura 5a – Tre serre di complessivi mq.2.627 con stesse caratteristiche costruttive delle precedenti. Sono state ristrutturare intorno al 2003 e si presentano in discrete condizioni di conservazione. Sono dotate di 2 aereatori, 2 caldaie per il riscaldamento ed impianto idrico a pioggia.

Struttura 5b – Come 5a.

Struttura 5c – Come 5a.

Struttura 6a – Tre serre di complessivi mq.2.895 con stesse caratteristiche costruttive delle precedenti ma inutilizzabili per l'elevato degrado per cui da demolire.

Struttura 6b – Come 6a.

Strutture 7 – Due vasche di accumulo di cui una a cielo aperto interrata e l'altra sopraelevata con impianto di pompaggio funzionante.

Struttura 8 – Ombradio di mq.208 coperto con teli fatiscenti.

Struttura 9 – Cinque serre con stesse dimensioni delle precedenti della superficie complessiva di mq.2.500. Sono state ristrutturare nel 2003 e si presentano in condizioni di conservazione medie. Al loro interno vi sono attualmente coltivazioni di fiori in vaso. I bancali sono in parte distrutti.

Strutture 10 – E' tutta la zona destinata un tempo all'allevamento e deposizione delle galline costituita da tre capannoni con superficie complessiva di mq.5.183. Hanno struttura in muratura, copertura in eternit, pavimenti in cemento, finestre a vasistas e presentano altezze uguali a quelle delle serre. Si presentano in pessime condizioni di manutenzione e quindi soggette a demolizione.

Struttura 11 – pulcinaia, magazzini ed alloggio custode della superficie complessiva di circa mq.680. La pulcinaia ed i magazzini sono in blocchetti di cemento non intonacati, pavimento in cemento e copertura in eternit. La casa del custode, di circa mq.120, ha pareti in muratura intonacate e tinteggiate a tempera e copertura con pannelli coibentati. I pavimenti sono in piastrelle di gres rosso, zoccolini in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate a tempera. Il bagno ha pavimento in ceramica, due pareti piastrellate sino ad un'altezza di mt.1,50 ed è dotato dei servizi essenziali (vaso, lavabo, doccia).

Strutture 12 – Capannoni destinati un tempo all'allevamento con superficie complessiva di mq.2.050 circa , attualmente privi di copertura da demolire.

Strutture 13 e 14 – due serre prive di copertura con pareti in muratura e predisposizione della struttura del tetto con intelaiatura in alluminio della superficie complessiva di mq.1.058 da demolire.

Struttura 15 – Magazzino di mq.800 in muratura con copertura in eternit ed antistante portico. Internamente è controsoffittato con lastre di amianto. Ospitava un tempo gli uffici della direzione ed è attualmente utilizzato come magazzino.

Si ritiene necessario venga quanto meno eseguita una bonifica tramite trattamento di incapsulamento del tetto attraverso verniciatura con materiali idonei

Struttura 16 – Magazzini di mq.500 con officina e gruppo elettrogeno.

Lungo il perimetro aziendale sono piantumati alberi di eucalipto frangivento per una lunghezza complessiva di circa 2.700 mt.

Metodologia estimativa adottata

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'azienda realizzabile in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore può essere ottenuto sia con il metodo detto della "stima sintetica" che con quello della "stima analitica". Mentre il primo si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene scollegato dal concetto di produttività, inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengono più

dalla possibilità per i beni di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute. Nel caso in specie, il compito valutativo è oltremodo circoscritto, in quanto la ragione pratica della stima è quella di pervenire al valore del bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale: i singoli beni vanno, cioè, considerate al solo scopo di ritrarre un valore per così dire di recupero.

Nel caso in questione, quindi, non si ritiene adeguato applicare il metodo analitico ma piuttosto quello sintetico che, nello specifico, si fonda sulla possibilità di pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche, estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

a) Valore del terreno

Per quanto attiene il lotto di terreno, si utilizza il metodo comparativo, analizzando operazioni di compravendita delle quali si è a conoscenza e attraverso un'indagine conoscitiva svolta presso operatori economici della zona interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Nella fattispecie il terreno che, com'è stato già rilevato, ha una superficie complessiva di mq.108.689, si assimila ad un seminativo irriguo; è a giacitura pianeggiante, in posizione geografica ottimale sia per la prossimità al mare che alle vie

di comunicazione principale ed è dotata delle infrastrutture primarie quali acqua e luce ma è sicuramente condizionato dall'esistenza dei manufatti su di esso insistenti.

Il valore unitario che si utilizza, pari ad €/mq.1,8, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

b) Valore delle serre

Per quel che riguarda le serre, si applicherà invece il così detto metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione", che prevede il ricorso al reperimento del costo di costruzione al nuovo di strutture simili, individuato in €/mq.100,00, depurato della percentuale dovuta alla vetustà ed al degrado, variabile dall'75% al 90%. Ciò è naturalmente valido per le strutture in parte recuperabili; per le altre si applica un costo di demolizione e trasporto a discarica variabile, a secondo del tipo di struttura, da 3 a 5 €/mc v.p.p. Di tali costi si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole.

Conteggi Estimati

Sulla base di tali considerazioni, si riportano i seguenti conteggi estimati:

Valore terreno = mq. 108.689 x €/mq.1,80 = € 195.640

Valore frangivento eucalipto ml.2.700 x €/ml 10 = € 27.000

c) Valore soprassuoli

- Struttura 1) si assegna il valore unitario di €/mq.200

Mq.430 x €/mq.200 € 86.000

- Struttura 2) si assegna il valore unitario di €/mq.300

Mq.250 x €/mq.300 € 75.000

- Struttura 3a) Si assegna il valore unitario di €/mq.10

Mq.1.806 x €/mq.10 € 18.060

- Struttura 3b) Si assegna il valore unitario di €/mq.20

Mq.1.806 x €/mq 15 € 27.090

- Strutture 4a) e 4b) valore in detrazione per demolizione

Si considera un'altezza media di 3 mt per cui si ottiene:

Cubatura complessiva = (mq.3.815 x 2 x 3) = mc.22.890

Il costo della demolizione e rimozione viene valutato in €/mc.3

Mc.22.890 x €/mc. 3,00 -€ 68.670

- Strutture 5a) 5b) e 5c) di complessivi mq.7.881. Si assegna

il valore unitario di €/mq.15

Mq.7.881 x €/mq 15 € 118.215

- Strutture 6a) e 6b) di complessivi mq.5.790 con una

Cubatura complessiva di mc.17.370 da demolire.

Mc.17.370 x €/mc.3,00 -€ 52.110

- Strutture 7)

Vasca coperta e scoperta di circa mq.300.

Valore a corpo € 7.500

- Struttura 8) di mq.208. Si assegna il valore unitario

di €/mq.7

mq.208 x €/mq.7,00 € 1.456

- Struttura 9) di mq.2.500. Si assegna il valore unitario

di €/mq 25,00

mq.2.500 x €/mq.25,00 € 62.500

- Strutture 10) di mq.5.183 da demolire per un totale di

circa mc.15.549 al prezzo di €/mc. 7,00 -€ 108.843

- Struttura 11) Pulcinaia e magazzini di mq.560

Si assegna il valore unitario di €/mq.80

Mq.560 x €/mq.80 € 44.800

- Struttura 11) Casa custode di mq.120

Si assegna il valore unitario di €/mq.300

Mq.120 x €/mq.300 € 36.000

- Struttura 12) da demolire con superficie di mq.2.050

Per un totale di mc.6.150 al costo di €/mc.4,00

Mc.6.150 x €/mc. 4,00 - € 24.600

- Strutture 13) e 14) di complessivi mq.1.058 con cubatura

di mc.3.174 da demolire al costo di €/mc.5,00

Mc.3.174 x €/mc.4,00 - € 12.696

- Struttura 15) di mq.800. Si assegna un valore unitario

di €/mq.100

Mq.800 x €/mq.100 € 80.000

- Struttura 16) di mq.500. Si assegna un valore unitario

di €/mq.100

Mq.500 x €/mq.100 € 50.000

Valore complessivo Azienda al netto delle demolizioni € 562.342

Ed in cifra tonda € 562.000

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Vita utile dell'Azienda

La vita utile dell'Azienda si identifica con quella delle strutture ricadenti al suo interno, costituite in massima parte da capannoni e serre.

Per i capannoni la vita utile è di circa 50 anni mentre per le serre con struttura in ferro e vetri si può considerare una vita utile di circa 30 anni. Si comprende, però, come la durata economica dei manufatti sia strettamente legata alla frequenza delle manutenzioni che, se fatte con cadenza periodica, ne possono allungare il ciclo produttivo.

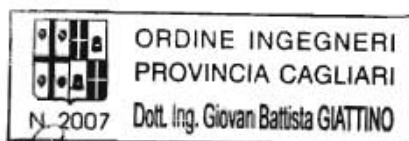
Nel nostro caso, però, sulla base dello stato generale di degrado rilevato in sede di sopralluogo, si ritiene di poter assegnare alle strutture una vita media complessiva di circa 40 anni. Pertanto, assumendo come epoca di riferimento temporale la data dell'incanto del 7.10.1991, si può assegnare all'Azienda una vita utile di anni 12.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto i consulenti determinano pertanto il valore dell'Azienda in € 562.000,00 (Euro cinquecentosessantaduemila/00).

Ritenendo di aver assolto in maniera esauriente l'incarico ricevuto, rassegnano la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

Ing. Giovan Battista Giattino



Giovan Battista Giattino

Ing. Maurizio Martini

